LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation dans la RMR de Halifax a augmenté en octobre 2013, se fixant à 3,2 %, contre 3,0 % un an plus tôt.
- L'accroissement de l'offre a limité la hausse des loyers cette année.
- Dans les immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête de 2012 et 2013, le loyer moyen des logements de deux chambres a augmenté de 1,2 % cette année.
- Le loyer moyen des logements de deux chambres se chiffrait à 976 $ en octobre 2013.

Figure 1

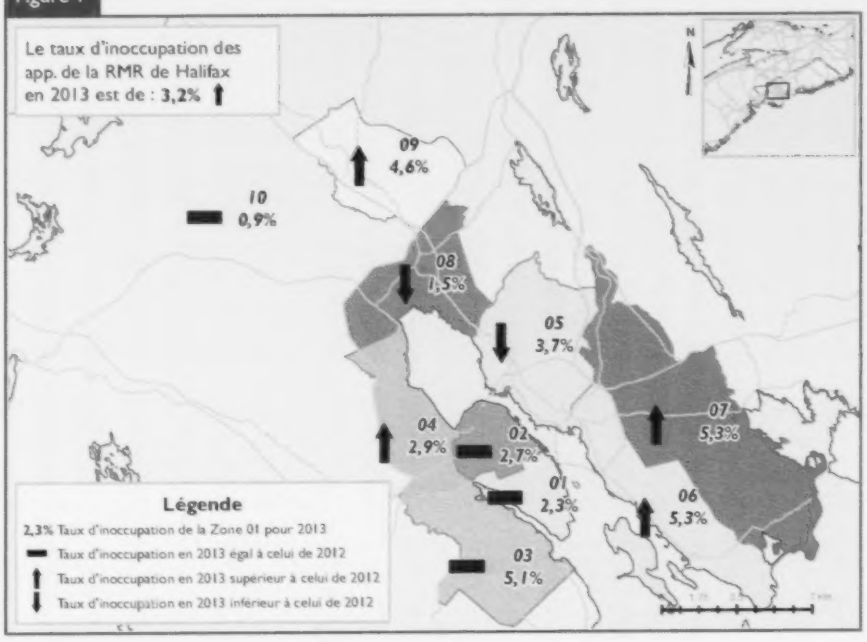


Table des matières

1 Faits saillants

2 Hausse du taux d'inoccupation en 2013

2 Facteurs liés au marché

3 Variation du taux d'inoccupation d'un sous-marché à l'autre

4 Taux d'inoccupation inférieur à la moyenne dans les immeubles récents

5 Légère progression du loyer moyen en 2013

6 Hausse du taux de disponibilité en 2013

6 Marché locatif secondaire

7 Carte de zone

9 Tableaux compris dans les rapports sur le marché locative

20 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct. 2012	oct. 2013
Abbotsford	4,2	3,2
Barrie	2,0	3,0
Brantford	3,5	2,9
Calgary	1,3	1,0
Edmonton	1,7	1,4
Gatineau	3,3	5,1
Grand Sudbury	2,7	3,4
Guelph	1,4	1,9
Halifax	3,0	3,2
Hamilton	3,5	3,4
Kelowna	4,0	1,8
Kingston	1,7	2,3
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	2,9
London	3,9	3,3
Moncton	6,7	9,1
Montréal	2,8	2,8
Oshawa	2,1	2,1
Ottawa	2,5	2,9
Peterborough	2,7	4,8
Québec	2,0	2,3
Regina	1,0	1,8
Saguenay	2,0	2,8
Saint John	9,7	11,4
Saskatoon	2,6	2,7
Sherbrooke	5,0	5,3
St. Catharines-Niagara	4,0	4,1
St. John's	2,8	3,2
Thunder Bay	1,1	2,6
Toronto	1,7	1,6
Trois-Rivières	5,2	5,1
Vancouver	1,8	1,7
Victoria	2,7	2,8
Windsor	7,3	5,9
Winnipeg	1,7	2,5
Tous les centres	**2,6**	**2,7**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.

Hausse du taux d'inoccupation en 2013

L'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2013 a révélé que le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax était de 3,2 % cet automne, alors qu'il s'établissait à 3,0 % un an plus tôt. Davantage d'appartements locatifs ont été achevés dans la ville depuis deux ans de sorte que le nombre total d'unités a augmenté, ce qui a eu un effet d'entraînement sur le taux d'inoccupation. Le solde migratoire positif, les modestes gains de l'emploi et des revenus et le vieillissement de la population continuent d'influer sur la demande.

Selon les résultats de l'Enquête d'octobre 2013, l'univers des appartements locatifs de Halifax inclut 42 384 unités, alors qu'il en comptait 41 349 en octobre 2012. Le loyer moyen des logements de deux chambres à Halifax a légèrement progressé en 2013, soit de 1,2 %, ce qui est moins que la hausse de 2,7 % enregistrée à la fin de 2012. Ce loyer se chiffrait à 976 $ en octobre 2013.

Les loyers ont augmenté un peu, au même rythme que l'inflation en 2013. Le fait que la progression des loyers demeure modeste peut s'expliquer par l'accroissement de l'offre qui oblige les propriétaires à se concurrencer pour attirer des locataires.

Facteurs liés au marché

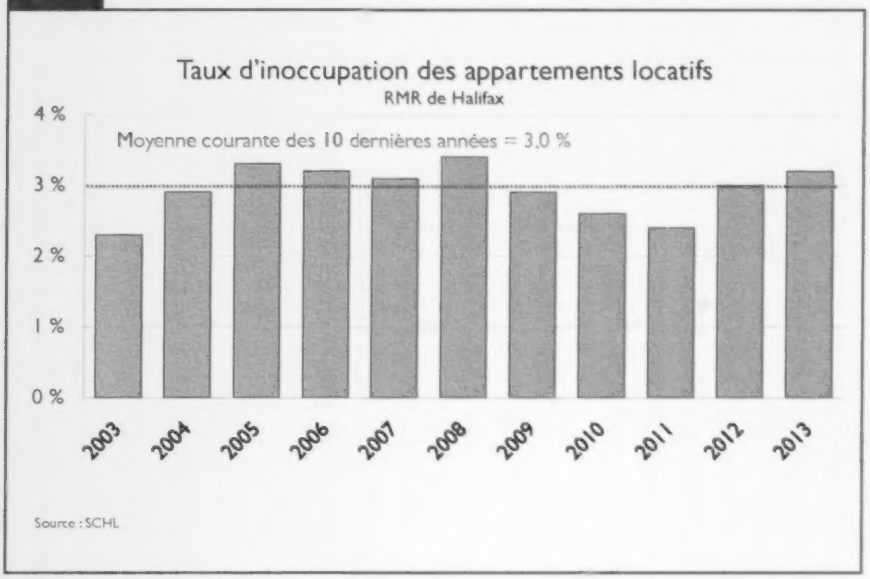
Divers facteurs ont influé sur le marché locatif de Halifax durant l'année écoulée. En 2013, le taux d'inoccupation est monté à 3,2 %, comme l'offre s'est accrue et la demande est restée stable. Dans la RMR de Halifax, le taux d'inoccupation s'est établi à 3,0 % en moyenne au cours des dix dernières années. Il est passé de 2,4 % en 2011 à 3,0 % en 2012 et à 3,2 % en 2013.

Le taux d'inoccupation de 2,4 % en 2011, à peu de chose près le plus bas des dix dernières années, découle notamment du fait que seulement 423 logements locatifs ont été achevés en 2010, l'un des pires résultats en dix ans. Dans les douze mois précédant la fin juin, on a dénombré 1 031 achèvements, ce qui est bien supérieur à la moyenne sur dix ans de 760 et a eu un effet statistiquement significatif sur le taux d'inoccupation en octobre 2013. L'échelonnement des achèvements a aussi été un facteur de l'augmentation du taux d'inoccupation.

L'offre d'appartements sur le marché locatif a commencé à suivre une courbe nettement ascendante en 2010, alors que les constructeurs ont coulé les fondations de 943 appartements destinés à la location. Par la suite, 1 565 appartements locatifs ont été mis en chantier en 2011 et 1 437 l'ont été en 2012. La tendance se poursuit cette année avec 1 258 appartements locatifs commencés entre janvier et septembre. Puisque la taille des immeubles augmente toujours et que les promoteurs continuent d'offrir des finitions haut de gamme et des commodités supplémentaires, la construction est devenue plus complexe et exigeante en fait de main-d'œuvre, de sorte que les travaux peuvent prendre jusqu'à 24 mois. Ainsi, les appartements mis en chantier à la fin de 2011 et en 2012 prennent du temps à arriver sur le marché et commencent à peine à contribuer à la progression du taux d'inoccupation.

Deux grands facteurs génèrent toujours la demande sur le marché locatif. Le premier est le solde migratoire positif de la RMR de Halifax, les nouveaux arrivants dans la région optant le plus souvent pour la location avant de choisir un mode d'occupation à long terme. Le second est le grand nombre de ménages issus du baby-boom ou qui n'ont plus d'enfants à la maison. Ces ménages représentent plus du quart des locataires et un segment croissant du

Figure 2



marché locatif, comme le confirment les propriétaires-bailleurs et les promoteurs sur le marché local.

Le solde migratoire positif et les baby-boomers ne sont toutefois pas les seuls facteurs clés stimulant la demande de logements locatifs. Le prix des habitations qui reste élevé alors que la création d'emplois à plein temps stagne fait également baisser la demande d'habitations pour propriétaires-occupants et pourrait engendrer une hausse de la demande sur le marché locatif. Cette tendance s'observe tant sur le marché du neuf, où le nombre de maisons individuelles mises en chantier est récemment tombé à son plus bas niveau en dix ans alors que les prix restaient relativement stables, que sur le marché de la revente, où le nombre d'inscriptions est toujours élevé même si les prix augmentent encore. La progression de l'emploi à temps partiel au cours des trois dernières années a peut-être aussi contribué à la demande sur le marché locatif.

Variation du taux d'inoccupation d'un sous-marché à l'autre

Le taux d'inoccupation à Bedford, qui était de 4,4 % l'année dernière, est tombé à 1,5 % en octobre 2013, soit l'un des plus bas de tous les sous-marchés. En 2012 et en 2013, peu de logements locatifs ont été achevés à Bedford et la demande est restée stable, ce qui a entraîné à la baisse le taux d'inoccupation au cours de cette période. En tombant à 1,5 %, le taux s'est rapproché de celui de 2011, qui était de 1,4 %.

Après Bedford, ce sont le Sud et le Nord de la péninsule qui affichent les plus faibles taux d'inoccupation, soit 2,3 % et 2,7 % respectivement. Ensemble, ces deux régions représentent près d'un tiers des logements locatifs de la municipalité régionale de Halifax (MRH). Les taux d'inoccupation y sont restés à peu près inchangés par rapport à l'année dernière.

Le Nord de la partie continentale, où se trouvent Clayton Park et l'essentiel du boulevard Larry Uteck (qui sépare en deux les zones de l'ELL de Halifax-Nord de la partie continentale et de Bedford), a déclaré un taux d'inoccupation de 2,9 % en 2013, en hausse par rapport à l'année précédente. Le boulevard Larry Uteck, qui est situé au nord de la zone du Nord de la partie

Figure 3

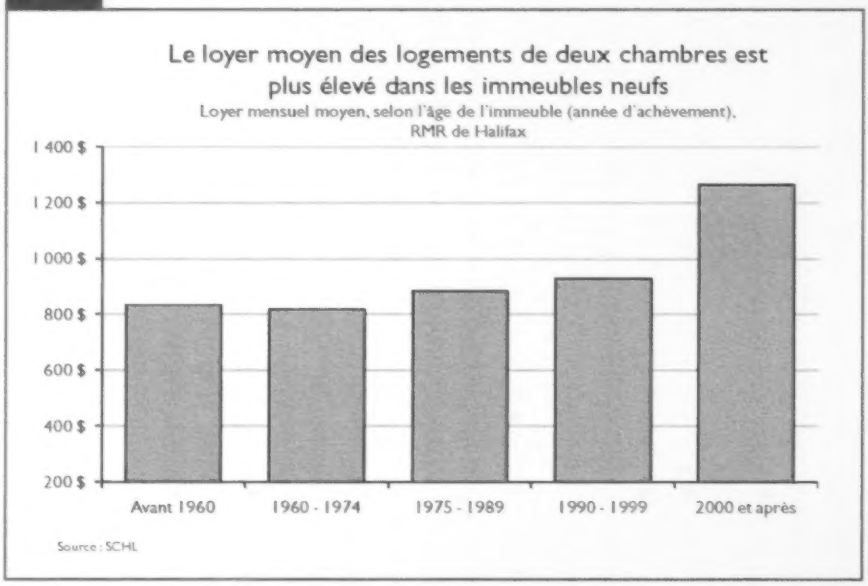
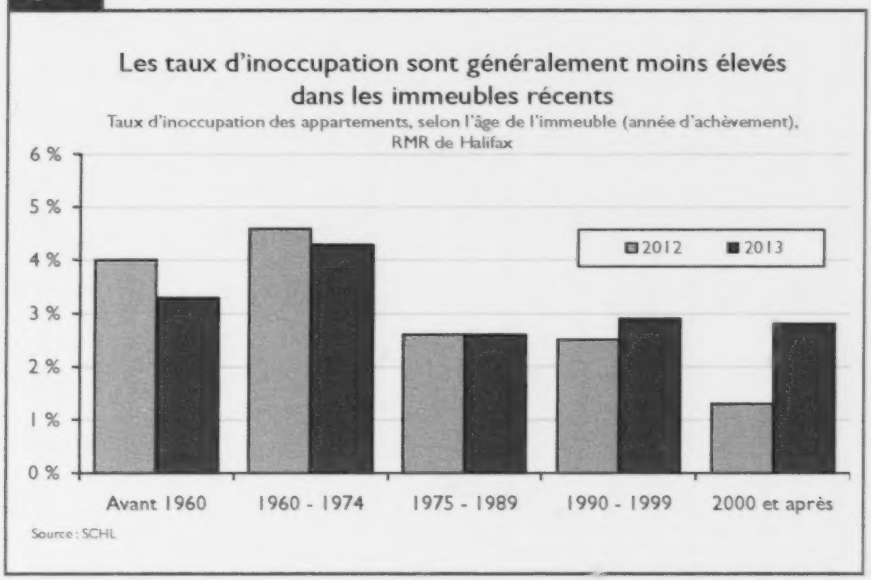


Figure 4



continentale, a signalé l'achèvement de 440 appartements locatifs au cours de la période de 12 mois allant de juillet 2012 à juin 2013. L'accroissement de l'offre totale a plus que compensé la demande supplémentaire et a fait augmenter le taux d'inoccupation dans le Nord de la partie continentale cette année.

De l'autre côté du port, le taux d'inoccupation a augmenté dans chacun des sous-marchés du Sud et de l'Est de Dartmouth pour atteindre 5,3 %, soit le taux le plus élevé de la RMR de Halifax. Il a diminué dans le Nord de Dartmouth pour se fixer à 3,7 %.

Le sous-marché de Sackville, le plus petit de la RMR de Halifax avec un parc d'un peu plus de 1 000 unités, a vu son taux d'inoccupation croître de 1,5 point de pourcentage pour atteindre 4,6 % en octobre 2013. Le nouveau taux se rapproche ainsi de celui de 2011, qui était de 4,5 %.

En octobre 2013, le taux d'inoccupation des petits logements locatifs de la RMR de Halifax restait inférieur à celui des grands logements. Parmi les studios, qui représentent environ 6 % du parc locatif, la proportion d'unités vacantes en octobre a été de 1,9 % cette année, contre 2,8 % en octobre 2012. Pour les appartements d'une chambre, le taux d'inoccupation a peu bougé et s'est fixé à 2,7 %. Le plus faible taux d'inoccupation des petits logements montre que la demande dans cette catégorie augmente sous l'effet d'une tendance démographique qui a fait progresser le nombre de ménages d'une seule personne et de deux personnes depuis quelques années.

Du côté des logements de trois chambres ou plus, le taux d'inoccupation est demeuré relativement inchangé à 2,8 %. Les appartements de deux chambres sont le type d'unité locative le plus répandu à Halifax et constituent près de la moitié des logements offerts en location. Leur taux d'inoccupation est le plus élevé (3,8 %) et celui qui a le plus augmenté, soit de 0,6 point de pourcentage par rapport au taux de l'année dernière (3,2 %).

Taux d'inoccupation inférieur à la moyenne dans les immeubles récents

Dans les immeubles construits depuis 2000, le taux d'inoccupation se situe toujours sous la moyenne de l'ensemble de la RMR, mais a beaucoup augmenté : de 1,3 % en 2012, il est passé à 2,7 % en octobre

Figure 5

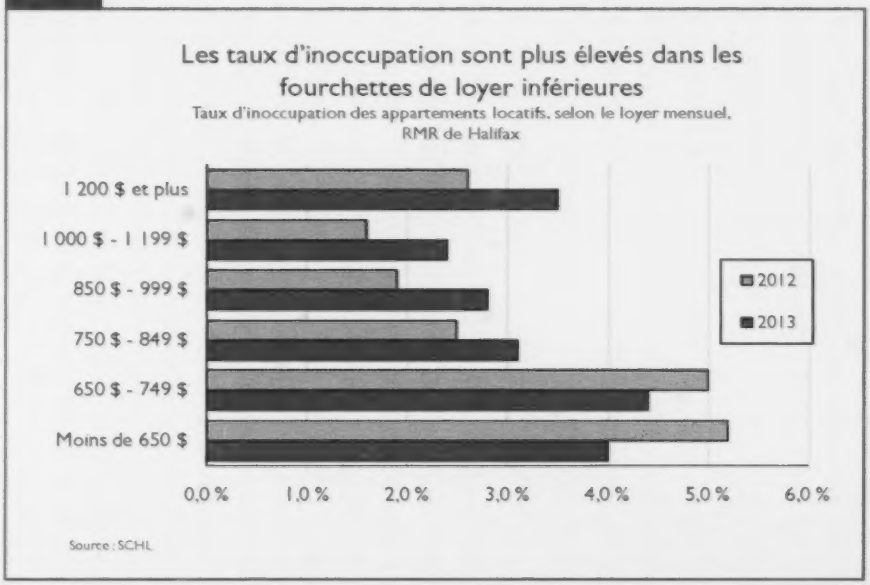
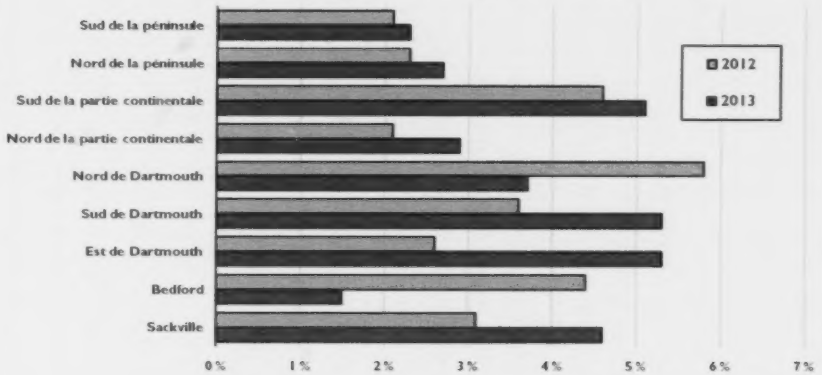


Figure 6

Le taux d'inoccupation n'a pas varié de la même façon, d'un sous-marché à l'autre, à Halifax

Taux d'inoccupation des appartements locatifs, par sous-marché, RMR de Halifax



Source : SCHL

2013. Tous les logements, sauf ceux de trois chambres ou plus, affichent des taux d'inoccupation plus bas que la moyenne de la RMR, qui est de 3,2 %.

Les immeubles bâtis entre 1990 et 1999 viennent au deuxième rang, avec un taux d'inoccupation de 2,8 % d'après l'Enquête d'octobre. Ceux d'avant 1960, qui sont généralement situés dans le Sud et le Nord de la péninsule près des campus, ont enregistré un taux d'inoccupation de 3,3 %.

Cette année encore, les immeubles construits entre 1960 et 1974 affichent le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 4,3 %.

La taille de l'immeuble locatif influe aussi sur la demande, les plus gros immeubles ayant cette année encore les taux d'inoccupation les plus bas. En 2013, la proportion d'unités vacantes dans les ensembles de plus de 100 logements, soit 2,3 %, était inférieure à la moyenne de 3,2 %, tandis qu'elle la dépassait dans les immeubles de tous les autres groupes de taille.

Le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 3,8 %, a été observé dans le segment des immeubles de trois à cinq unités et dans celui des immeubles de 20 à 49 unités. La hausse de 0,7 point de pourcentage dans le cas des immeubles de 20 à 49 unités est atypique puisque par les années passées, le taux d'inoccupation de ces immeubles était proche de celui pour l'ensemble de la RMR de Halifax.

Cette année encore, la fourchette de loyers de 1 000 $ à 1 199 $ enregistre le taux d'inoccupation le plus bas, soit 2,4 %, et est suivie de près par celle des loyers de 850 $ à 999 $, dont le taux est de 2,8 %. Il s'agit dans les deux cas d'une augmentation de près d'un point de pourcentage par rapport à l'année dernière, même si ces taux sont inférieurs de 0,8 et de 0,4 points de pourcentage respectivement à la moyenne de la RMR. Au sommet du marché, soit les unités dont le loyer mensuel dépasse 1 200 $, les unités de deux chambres sont proportionnellement beaucoup plus nombreuses à être vacantes, ce qui a porté le taux d'inoccupation à 3,5 %.

Légère progression du loyer moyen en 2013

Dans les immeubles locatifs de la RMR de Halifax communs aux enquêtes de cette année et de l'an dernier, le loyer mensuel des appartements a été majoré en moyenne de 1,6 % en octobre 2013. Les hausses correspondantes en 2012 et 2013 étaient respectivement de 2,6 % et de 2,0 %. En 2013, les logements d'une chambre ont été ceux dont le loyer moyen a progressé le plus, soit de 2,3 %. Le loyer des studios s'est accru de 1,3 % et celui des appartements de deux et de trois chambres, de 1,2 %, soit l'augmentation la plus faible.

Une distribution par sous-marché montre que Sackville a connu la plus forte hausse du loyer moyen, soit 4,1 %. La plus faible, soit 1,0 %, a été observée dans le Nord de la partie continentale, qui est le plus grand sous-marché de Halifax. Dans le Nord de la péninsule, le loyer a progressé de 3,5 % en octobre 2013, soit presque autant qu'en octobre 2012, lorsque l'augmentation avait été de 3,6 %.

En octobre 2013, les logements de deux chambres se louaient en moyenne 976 $ par mois dans la RMR de Halifax. C'est dans le Sud de la péninsule que l'on trouve le loyer moyen le plus élevé pour les unités de cette taille, soit 1 366 $, un prix excédant de 40 % environ la moyenne de la RMR. L'écart entre le loyer moyen dans le Nord de la péninsule et celui dans le Nord de la partie continentale reste faible, mais ces loyers dépassent toujours la moyenne, s'établissant à 979 et 999 $ respectivement. Dans l'Est de Dartmouth, un locataire d'un logement de deux chambres devait débourser en moyenne 1 041 $ par mois en 2013. Partout ailleurs, les loyers moyens des logements de

deux chambres sont inférieurs à la moyenne, se situant entre 794 $ et 893 $. Le Nord et le Sud de Dartmouth affichent les loyers les moins chers, soit 794 $ et 751 $ respectivement.

Hausse du taux de disponibilité en 2013

Le taux de disponibilité dans la RMR de Halifax en octobre 2013 était de 4,2 %, comparativement à 3,9 % un an plus tôt. Un logement locatif est considéré comme étant disponible dès le moment où son locataire a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement. Étant donné que, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité donne une idée de l'offre à court terme sur le marché locatif.

Le taux de disponibilité était plus stable dans la ville de Halifax, mais a toutefois progressé dans les quatre zones. Dans le Nord de la partie continentale, le taux de disponibilité a atteint 3,8 % en octobre, alors qu'il se situait à 3,1 % douze mois auparavant. Il a évolué de façon semblable dans le Sud et dans le Nord de la péninsule, où il est passé de 3,1 et de 3,0 % respectivement à 3,9 % dans les deux cas. Le taux de disponibilité a atteint son plus haut niveau dans le Sud de la partie continentale, où il s'est élevé à 6,4 %.

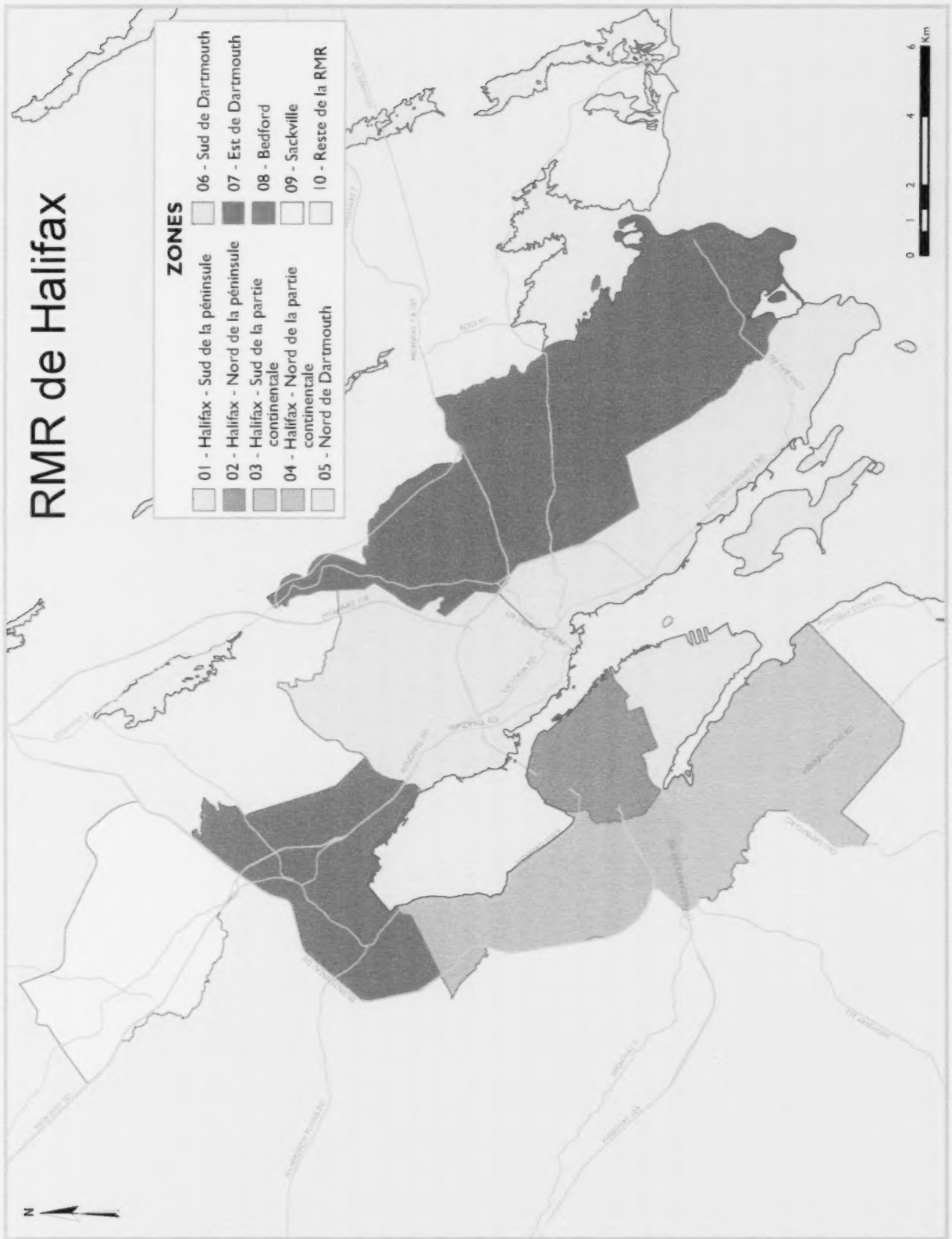
Parmi les catégories fondées sur le nombre de chambres, c'est celle des logements de deux chambres qui affiche cette année encore le plus haut taux de disponibilité, soit 4,9 %. Dans les autres catégories, le taux de disponibilité est resté relativement inchangé en 2013.

Marché locatif secondaire

Le marché locatif secondaire[1] sur lequel a porté l'Enquête d'octobre 2013 était constitué de 13 964 unités, réparties dans des immeubles qui ne sont généralement pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs traditionnels (pour en savoir plus, consulter la section sur la méthode d'enquête). De ce nombre, près de 50 % étaient des jumelés, des maisons en rangée ou des duplex. Près de 22 % des logements faisant partie du marché locatif secondaire étaient des maisons individuelles, tandis que les 28 % restants étaient principalement des logements accessoires. Le loyer mensuel moyen sur le marché locatif secondaire s'établissait à 885 $ en 2013, alors que celui des appartements locatifs traditionnels s'élevait à 976 $. Les unités qui se louaient le plus cher étaient les maisons individuelles, à 1 104 $ en moyenne, suivies des jumelés, maisons en rangée et duplex, à 860 $ en moyenne. Les autres unités, principalement des logements accessoires, se louaient en moyenne 774 $ en 2013, comparativement à 747 $ en 2012.

Les maisons individuelles de trois chambres se louaient en moyenne 1 195 $ en octobre, ce qui est à peine plus cher qu'un appartement de trois chambres (1 191 $ en moyenne). Le loyer moyen des unités de deux chambres sur le marché locatif secondaire, soit 732 $, était plus bas que celui des appartements de deux chambres sur le marché traditionnel (976 $).

[1] Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.


RMR de Halifax
ZONES
01 - Halifax - Sud de la péninsule
02 - Halifax - Nord de la péninsule
03 - Halifax - Sud de la partie continentale
04 - Halifax - Nord de la partie continentale
05 - Nord de Dartmouth
06 - Sud de Dartmouth
07 - Est de Dartmouth
08 - Bedford
09 - Sackville
10 - Reste de la RMR
0 1 2 4 6 Km
N

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE HALIFAX	
Zone 1	**Halifax - Sud de la péninsule.** La limite part de la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	**Halifax - Nord de la péninsule.** Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	**Halifax - Sud de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	**Halifax - Nord de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1-4	**Ville de Halifax**
Zone 5	**Nord de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	**Sud de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	**Est de Dartmouth.** Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
Zones 5-7	**Ville de Dartmouth**
Zone 8	**Bedford.** Région délimité par Route 102, la Rivière de Sackville et le Lac de Kearney à l'ouest, continuant vers le nord-est à le Lac Rock, sud au Lac Anderson, sud-ouest à l'anse Wrights au nord du chemin Pettipas.
Zone 9	**Sackville.** Région délimitée par route 102, nord de Route 101 & chemin Margeson vers le nord-est au lac Feely, sud le long de chemin Windgate jusqu'aux chemin Windsor Junction alors du sud à Route 102.
Zone 10	**Reste de la RMR.** Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
Zones 1-10	**RMR de Halifax**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété, selon les sous-secteurs (copropriétés)
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Sud de la péninsule	2,4	1,3	1,8	2,0	2,3	2,9	**	3,5	2,1	2,3
Nord de la péninsule	1,6	2,5	1,8	2,2	2,7	3,2	**	1,4	2,3	2,7
Sud de la partie continentale	0,0	0,0	3,5	3,1	5,9	7,2	1,7	1,8	4,6	5,1
Nord de la partie continentale	1,5	1,1	1,4	1,9	2,5	3,5	1,7	3,3	2,1	2,9
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,0	1,5	1,8	2,1	2,9	3,7	2,2	2,9	2,4	2,9
Nord de Dartmouth	**	**	7,1	3,6	4,6	3,9	**	**	5,8	3,7
Sud de Dartmouth	**	**	2,6	6,1	4,4	5,1	4,2	2,8	3,6	5,3
Est de Dartmouth	**	**	4,3	7,3	2,2	4,9	1,6	**	2,6	5,3
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	4,1	5,8	4,5	4,0	4,4	3,6	2,9	4,8	4,3
Bedford	**	**	1,5	1,3	6,2	1,9	0,8	0,7	4,4	1,5
Sackville	12,0	11,8	5,1	2,1	2,1	5,1	3,2	3,4	3,1	4,6
Reste de la RMR	**	**	1,1	0,0	1,1	1,3	**	**	1,0	0,9
Halifax (RMR)	**2,8**	**1,9**	**2,9**	**2,7**	**3,2**	**3,8**	**2,5**	**2,8**	**3,0**	**3,2**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Sud de la péninsule	756	764	945	969	1 368	1 366	1 762	1 782	1 099	1 113
Nord de la péninsule	675	667	805	821	962	979	1 221	1 303	906	921
Sud de la partie continentale	479	472	605	624	808	799	975	946	741	742
Nord de la partie continentale	647	647	743	759	961	999	1 132	1 188	907	942
Ville de Halifax (zones 1-4)	**718**	**724**	**819**	**833**	**1 014**	**1 039**	**1 290**	**1 322**	**946**	**967**
Nord de Dartmouth	518	510	657	654	803	794	902	985	729	726
Sud de Dartmouth	553	557	649	666	726	751	835	855	706	726
Est de Dartmouth	**	**	707	784	955	1 041	930	952	893	975
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**527**	**543**	**660**	**670**	**822**	**844**	**878**	**907**	**752**	**769**
Bedford	565	592	756	727	883	861	1 074	1 095	879	857
Sackville	545	636	740	758	880	893	1 019	1 062	864	881
Reste de la RMR	**	**	735	734	795	797	**	**	810	809
Halifax (RMR)	**690**	**703**	**773**	**785**	**954**	**976**	**1 191**	**1 237**	**893**	**912**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Sud de la péninsule	1 363	1 342	3 842	3 875	2 196	2 353	518	518	7 919	8 088
Nord de la péninsule	486	483	2 083	2 076	2 737	2 847	397	389	5 703	5 795
Sud de la partie continentale	25	23	993	1 013	1 376	1 403	155	183	2 549	2 622
Nord de la partie continentale	360	367	3 677	3 757	7 002	7 345	1 230	1 361	12 269	12 830
Ville de Halifax (zones 1-4)	**2 234**	**2 215**	**10 595**	**10 721**	**13 311**	**13 948**	**2 300**	**2 451**	**28 440**	**29 335**
Nord de Dartmouth	213	239	2 886	2 972	2 797	2 800	244	241	6 140	6 252
Sud de Dartmouth	59	60	902	905	1 053	1 061	283	281	2 297	2 307
Est de Dartmouth	10	10	372	370	1 250	1 240	152	152	1 784	1 772
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**282**	**309**	**4 160**	**4 247**	**5 100**	**5 101**	**679**	**674**	**10 221**	**10 331**
Bedford	33	33	255	255	801	801	144	144	1 233	1 233
Sackville	33	33	196	207	698	710	117	117	1 044	1 067
Reste de la RMR	1	1	97	104	284	284	29	29	411	418
Halifax (RMR)	**2 583**	**2 591**	**15 303**	**15 534**	**20 194**	**20 844**	**3 269**	**3 415**	**41 349**	**42 384**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Sud de la péninsule	2,7	2,8	2,7	3,8	3,8	4,6	4,0	4,3	3,1	3,9
Nord de la péninsule	2,9	3,5	2,8	2,8	3,3	4,8	**	3,3	3,0	3,9
Sud de la partie continentale	0,0	0,0	4,0	4,0	6,5	9,1	1,7	1,8	5,1	6,4
Nord de la partie continentale	2,1	1,4	2,6	2,9	3,4	4,5	2,4	3,5	3,1	3,8
Ville de Halifax (zones 1-4)	**2,6**	**2,7**	**2,8**	**3,3**	**3,8**	**5,0**	**2,8**	**3,5**	**3,3**	**4,1**
Nord de Dartmouth	11,1	**	7,6	3,8	5,6	4,3	**	4,9	6,7	4,1
Sud de Dartmouth	**	**	3,5	6,1	5,8	5,5	6,8	4,0	4,9	5,7
Est de Dartmouth	**	**	4,3	7,3	3,0	5,8	1,6	**	3,1	6,0
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**9,0**	**5,5**	**6,4**	**4,6**	**5,0**	**4,9**	**4,6**	**4,2**	**5,7**	**4,7**
Bedford	**	**	2,3	1,3	6,8	3,1	0,8	0,7	4,9	2,3
Sackville	12,0	11,8	**	2,1	2,5	5,5	4,1	4,3	3,7	5,0
Reste de la RMR	**	**	1,1	0,0	1,1	1,8	**	**	1,0	1,3
Halifax (RMR)	**3,5**	**3,1**	**3,8**	**3,6**	**4,1**	**4,9**	**3,1**	**3,5**	**3,9**	**4,2**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres RMR de Halifax

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13
Sud de la péninsule	2,7	**	++	2,4	++	++	++	++	++	1,4
Nord de la péninsule	5,9	++	3,6	4,1	3,1	3,3	++	++	3,6	3,5
Sud de la partie continentale	**	++	1,4	1,0	4,2	++	3,0	2,2	3,6	++
Nord de la partie continentale	5,5	++	1,9	1,8	2,1	0,9	3,1	++	2,0	1,0
Ville de Halifax (zones 1-4)	**4,1**	**1,2**	**1,7**	**2,4**	**2,0**	**1,2**	**2,4**	**++**	**2,1**	**1,6**
Nord de Dartmouth	4,6	++	3,9	1,8	4,7	++	++	**	3,9	1,2
Sud de Dartmouth	5,8	2,1	2,3	3,1	3,3	2,8	3,0	2,5	2,8	2,9
Est de Dartmouth	**	**	++	++	4,6	++	++	**	5,2	++
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**5,6**	**++**	**3,2**	**2,1**	**4,4**	**0,9**	**0,8**	**3,8**	**3,9**	**1,6**
Bedford	**	2,4	**	++	5,6	++	2,9	++	5,7	++
Sackville	**	8,1	4,0	4,3	2,0	3,4	++	2,1	1,4	4,1
Reste de la RMR	**	**	**	++	**	++	**	**	**	++
Halifax (RMR)	**4,4**	**1,3**	**2,3**	**2,3**	**2,7**	**1,2**	**2,1**	**1,2**	**2,6**	**1,6**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)										
Avant 1960	**	1,2	3,5	3,7	4,4	3,8	4,6	**	4,0	3,3
1960 à 1974	5,4	3,4	3,9	3,5	5,9	5,3	2,3	3,8	4,6	4,3
1975 à 1989	1,1	1,5	2,8	2,3	2,5	3,6	4,5	2,4	2,6	2,9
1990 à 1999	2,7	2,0	2,7	2,4	2,5	3,3	1,3	1,5	2,5	2,8
2000 ou après	1,5	0,5	0,6	1,7	1,6	3,1	0,9	3,5	1,3	2,7
Tous les immeubles	2,8	1,9	2,9	2,7	3,2	3,8	2,5	2,8	3,0	3,2

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)										
Avant 1960	679	680	734	761	834	857	1 109	1 198	824	855
1960 à 1974	650	655	712	714	820	825	1 016	1 056	775	782
1975 à 1989	733	739	774	770	883	879	1 175	1 134	844	835
1990 à 1999	624	679	744	765	931	945	1 188	1 211	882	899
2000 ou après	838	808	1 006	1 039	1 266	1 320	1 447	1 483	1 209	1 256
Tous les immeubles	690	703	773	785	954	976	1 191	1 237	893	912

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	0,0	0,0	**	3,1	3,7	5,3	**	**	3,5	3,8
6 à 19 unités	**	**	3,1	3,1	4,6	4,1	2,0	2,5	3,8	3,5
20 à 49 unités	5,8	5,0	3,4	3,3	2,9	4,1	0,8	2,6	3,1	3,8
50 à 99 unités	2,3	1,2	3,9	3,2	3,0	3,5	1,6	3,9	3,2	3,3
100 unités et +	1,5	1,0	1,7	1,6	2,6	3,2	2,8	2,2	2,1	2,3
Tous les immeubles	2,8	1,9	2,9	2,7	3,2	3,8	2,5	2,8	3,0	3,2

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	570	600	690	722	831	822	1 259	1 344	875	895
6 à 19 unités	610	668	667	669	798	811	994	1 032	766	775
20 à 49 unités	665	663	721	729	912	899	1 035	1 025	833	832
50 à 99 unités	669	689	783	811	1 022	1 080	1 253	1 341	946	992
100 unités et +	770	762	873	877	1 060	1 074	1 380	1 367	977	985
Tous les immeubles	690	703	773	785	954	976	1 191	1 237	893	912

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Halifax

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Sud de la péninsule	**	4,9	1,7	2,2	3,1	2,0	1,8	2,1	1,5	2,0
Nord de la péninsule	**	1,4	3,3	2,5	1,8	2,7	2,9	3,1	2,0	3,0
Sud de la partie continentale	**	**	5,4	3,2	2,0	4,0	6,6	8,2	**	**
Nord de la partie continentale	**	**	4,3	2,6	2,4	3,7	1,7	3,3	1,0	1,2
Ville de Halifax (zones 1-4)	**3,8**	**3,7**	**3,6**	**2,6**	**2,4**	**3,2**	**2,3**	**3,4**	**1,5**	**2,2**
Nord de Dartmouth	**	**	4,3	5,2	8,4	4,2	8,3	3,9	2,9	1,7
Sud de Dartmouth	**	**	4,2	4,6	3,6	8,8	2,0	3,7	**	**
Est de Dartmouth	**	**	**	5,8	2,3	7,2	2,5	3,4	**	**
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	**4,1**	**4,2**	**5,0**	**5,9**	**5,9**	**5,7**	**3,7**	**3,1**	**2,6**
Bedford	**	**	2,0	4,6	1,6	1,1	1,5	1,1	**	**
Sackville	**	**	5,1	**	3,0	5,5	**	**	-	-
Reste de la RMR	**	**	**	**	1,2	0,0	**	**	-	-
Halifax (RMR)	**3,5**	**3,8**	**3,8**	**3,5**	**3,1**	**3,8**	**3,2**	**3,3**	**2,1**	**2,3**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)										
Moins de 650 $	4,1	2,4	5,9	4,6	3,4	2,6	**	**	5,2	4,0
650 à 749 $	3,2	2,3	2,6	3,0	7,2	6,3	**	**	5,0	4,4
750 à 849 $	1,6	1,7	2,0	1,3	2,9	4,2	2,6	4,1	2,5	3,1
850 à 999 $	1,3	0,0	1,5	2,4	2,3	3,3	2,2	2,2	1,9	2,8
1000 à 1199 $	**	5,3	0,9	1,8	1,7	2,8	2,2	1,4	1,6	2,4
1200 $ et +	**	**	1,6	2,8	2,4	3,5	3,1	4,1	2,6	3,5
Toutes les fourchettes	2,8	1,9	2,9	2,7	3,2	3,8	2,5	2,8	3,0	3,2

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2013

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	809	844	1 107	1 195	1 012	1 104
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	674	796	638	917	980	865	860
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	623	579	**	768	942	990	747	774
Tous les types de logement	**	**	643	616	796	732	981	1 043	873	885

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2013

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.12	oct.13
Halifax (RMR)		
Logements individuels	3 612	3 101
Jumelés, logements en rangée et duplex	6 778	6 702
Autres (logements accessoires, surtout)	3 456	4 161
Tous les types de logement	13 846	13 964

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64389_2013_A01